

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.12.2013

Punkt 14.

Himmerland Boligforening - Charlottenhøj - Renoverings- og driftsstøttesag med kapitaltilførsel - Endelig anskaffelsessum (skema C).

2013-21919.

Teknik- og Miljøudvalget indstiller, at byrådet godkender den endelige anskaffelsessum på 112.807.000 kr. for renoveringsprojektet og den tilhørende finansiering, herunder den nødvendige huslejestigning, samt at der stilles en kommunegaranti for realkreditlån på maksimalt 101.247.000 kr. til finansiering af renoveringen.

Sagsbeskrivelse

Bygherre: Himmerland Boligforening, afdeling 15.

Charlottenhøj ligger i Vejgaard. Afdelingen består af 48 fritliggende huse på ca. 100 m² og 30 sammenhængende rækkehusboliger i 2 planer også på ca. 100 m² pr. bolig.

Formålet med renoveringsprojektet har været bygningsmæssigt at bringe afdelingen op på et kvalitetsniveau med en passende husleje, der samlet set sikrer den fremtidige konkurrenceevne og at få gjort de to boligtyper og bebyggelser mere ligeværdige. De arkitektoniske kvaliteter er bevaret og der er gennem ombygninger tilført afdelingen et antal boliger særligt indrettede med hensyn til tilgængelighed.

Skema A blev godkendt i byrådet den 15. juni 2009 (punkt 34).

Skema B blev godkendt i Teknik- og Miljøudvalget den 27. august 2009 (pkt. 3). Den samlede anskaffelsessum og kommunens økonomiske bidrag var uændret i forhold til skema A.

Ændringer i forhold til skema B

Den samlede anskaffelsessum er steget med 4,8 mio. kr. (4,5%) i forhold til skema B.

Stigningen skyldes hovedsagelig højere entrepriseudgifter som følge af forskellige uforudseelige udgifter i forbindelse med renoveringen, herunder ekstraudgifter på 1,5 mio. kr. til nedrivning og genopførelse af et af husene på grund af dårlig fundering.

Landsbyggefonden har den 12. marts 2013 godkendt de udførte ekstraarbejder under forbehold af kommunens godkendelse. Landsbyggefonden har ikke udarbejdet en endelig finansieringsplan, men har tilkendegivet at ville give driftsstøtte i form af huslejestøtte så huslejestigningen, som følge af ekstraudgifterne, reduceres.

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.12.2013

Økonomi

Ud fra det hertil oplyste, kan fonden støtte projektet med støttede lån svarende til det under ”Finansiering” oplyste, jf. nedenfor. Den resterende del af anskaffelsessummen skal finansieres med ustøttede lån og egenfinansiering. Der er ikke taget stilling til, hvor stor en del af lånene kommunen skal garantere for overfor det långivende realkreditinstitut.

Den samlede stigning i renoveringsudgiften i forhold til skema B skal finansieres ved en forhøjelse af de støttede lån. De ustøttede lån, egenfinansieringen og kapitaltilførslen er uændrede.

Kapitaltilførsel

Som det fremgår, ændres der ikke på omfanget af kapitaltilførsel, som bliver som godkendt ved skema A i henhold til nedenstående:

Aalborg Kommune	Rente og afdragsfrit lån	20 %	840.000	kr.
Realkreditinstitut	Rente- og afdragsfrit lån	20 %	840.000	kr.
Landsbyggefonden	Lån fra Landsdispositionsfonden	20 %	840.000	kr.
Landsbyggefonden	Tilskud fra Landsdispositionsfonden	20 %	840.000	kr.
Boligselskabet	Tilskud fra egen dispositionsfond	20 %	840.000	kr.
I alt		100 %	4.200.000	kr.

Finansiering:

	Renoverings- udgift I alt	Støttede real- kreditlån 1)	Ustøttede realkreditlån	Egen finan- siering og tilskud 2)	Kapitaltilførsel (se ovenfor)	Kommunal garanti 3)
			--- kr. ---			
Skema B	108.000.000	91.747.000	4.693.000	11.560.000	4.200.000	max. 96.440.000
Ændring	+ 4.807.000	+ 4.807.000	0	0	0	+ 4.807.000
Skema C	112.807.000	96.554.000	4.693.000	11.560.000	4.200.000	max. 101.247.000

Forklaring til skema:

- 1) Lånet bevilges af Landsbyggefonden. Ydelsesstøtten betales fuldt ud af fonden.
- 2) Beløbet består af egenfinansiering i form af tilskud på 4,3 mio. kr. fra ”egen trækingsret”, et fællespuljetilskud fra Landsdispositionsfonden på 1,56 mio. kr., forbrug af henlæggelser på 1,7 mio. kr. og kapitaltilskud på 4 mio. kr.
- 3) Kommunen skal for de støttede og ustøttede lån garantere for den del af lånene, der ligger ud over 60 % af ejendommens værdi. Landsbyggefonden regaranterer for halvdelen af kommunens eventuelle tab på det støttede lån. Garantiforpligtelsen for det på skema B-tidspunktet hjemtagne lån er af realkreditinstituttet beregnet til 75,21 % af lånets hovedstol. Garantiforpligtelsen fastsættes endeligt ved Landsbyggefondens godkendelsen af skema C.

Huslejekonsekvenser

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.12.2013

Den gennemsnitlige husleje efter renoveringen var ved skema B beregnet til 638 kr. pr. m² pr. år. Huslejestigningen som følge af de højere renoveringsudgifter fra skema B til C vil blive på max. 29 kr. pr. m² pr. år, men forventes at blive lavere, idet Landsbyggefonden er indstillet på at give driftsstøtte i form af huslejestøtte ved fastsættelse af den endelige finansiering.

Huslejen for 2013 er på 703 kr. pr. m² pr. år., men indeholder også andre stigninger som følge af den almindelige prisudvikling.

Beslutning:

Anbefales.

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 12.12.2013